



RESOLUCIÓN N° 1260-2019/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 19 de noviembre de 2019

VISTO:

El Expediente n.º 872-2019/SBNSDAPE, que sustenta el procedimiento administrativo de **INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** y **EXTINCIÓN DE LA AFECTACIÓN EN USO** otorgada al **“ASENTAMIENTO HUMANO AÑO NUEVO ZONA D”** por incumplimiento de la finalidad en favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, respecto del predio de 800,00 m² ubicado en el lote “LC4” Zona “D” del Asentamiento Humano “Año Nuevo”, distrito de Comas, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida n.º P01166493 del Registro de Predios de Lima, Zona Registral n.º IX – Sede Lima, anotado con el CUS n.º 36084 (en adelante “el predio”); y,



CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, es el ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales encargada de normar y supervisar las acciones que realicen las entidades que conforman el mencionado Sistema, en materia de adquisición, disposición, administración y registro de los bienes estatales a nivel nacional, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes estatales que se encuentran bajo su competencia, procurando optimizar su uso y valor, conforme al Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales¹ (en adelante “TUO de la Ley”), su Reglamento² y modificatorias (en adelante “el Reglamento”);



2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 43º y 44º del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales³ (en adelante “ROF de la SBN”), la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE, es el órgano competente en primera instancia, para sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los bienes estatales bajo competencia de la SBN, procurando con ello una eficiente gestión de éstos, racionalizando su uso y optimizando su valor;



3. Que, de la revisión de los antecedentes registrales de la partida P01166493 se advierte que la Ex Comisión de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI es la titular registral de “el predio”;

Respecto de la inscripción de dominio de “el predio” a favor del Estado

4. Que, la Octava Disposición Complementaria y Final del Reglamento de Formalización de la Propiedad Informal de terrenos ocupados por Posesiones Informales, Centros Urbanos Informales y Urbanizaciones Populares a que se refiere el Título I de la Ley

¹ Aprobado por Decreto Supremo n.º 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 10 de julio de 2019.

² Aprobado con Decreto Supremo n.º 007-2008-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 15 de marzo de 2008.

³ Aprobado por el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 22 de diciembre de 2010.

N° 28687 y sus modificaciones⁴ (en adelante "D.S. N° 006-2006-VIVIENDA"), la Superintendencia de Bienes Nacionales⁵ podrá emitir resoluciones disponiendo la inscripción de dominio a favor del Estado, en las partidas registrales de los lotes que COFOPRI hubiere afectado en uso;

5. Que, de la disposición legal antes descrita, se advierte que la titularidad en favor del Estado representado por la SBN, es automática y por efecto de dicha disposición legal, siendo el único requisito, la conclusión del proceso de formalización del predio a cargo de COFOPRI, es decir, la emisión e inscripción del título de afectación otorgado en favor de cualquier entidad pública o privada;

6. Que, en el caso concreto, está demostrado que la ex Comisión de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI⁶ el 24 de julio de 2000, afectó en uso "el predio" a favor del "Asentamiento Humano Año Nuevo Zona D" (en adelante "el afectatario"), para que lo destine al desarrollo específico de sus funciones: Local Comunal; inscribiéndose en el Asiento 00004 de la partida n.º P01166493 de la Zona Registral n.º IX – Sede Lima (foja 32);

7. Que, siendo ello así, corresponde a esta Subdirección disponer la inscripción de dominio de "el predio" en favor del Estado representado por esta Superintendencia; de conformidad con lo prescrito por la Octava Disposición Complementaria y Final del "DS n.º 006-2006-VIVIENDA";

Respecto del procedimiento de extinción de la afectación en uso de "el predio" por causal de incumplimiento de la finalidad

8. Que, el procedimiento administrativo de extinción de la afectación en uso, se encuentra regulado en el numeral 3.12) y siguientes de la Directiva n.º 005-2011/SBN y sus modificaciones, denominada "Procedimientos para el Otorgamiento y Extinción de la Afectación en Uso de Predios de Dominio Privado Estatal, así como para la Regularización de Afectaciones en Uso de Predios de Dominio Público"⁷ (en adelante "la Directiva"), en concordancia con la Directiva n.º 001-2018/SBN, denominada "Disposiciones para la Supervisión de Bienes Inmuebles Estatales"⁸ (en adelante "Directiva de Supervisión"), que derogó la Directiva n.º 003-2016/SBN;

9. Que, en ese sentido, el numeral 3.12) de "la Directiva", señala que el inicio del procedimiento administrativo de extinción de la afectación en uso, se produce con la inspección técnica intempestiva que la entidad propietaria o administradora del predio, a través de la unidad orgánica competente⁹, efectúa sobre el predio afectado en uso a fin de determinar la situación física y legal del mismo, así como su adecuada utilización y cautela de acuerdo con los fines para los que fue afectado; con excepción de la extinción por la causal de renuncia, el cual constituye un procedimiento que inicia de parte;

10. Que, ahora bien, las causales de extinción se encuentran reguladas en el artículo 105º de "el Reglamento" y desarrolladas en el numeral 3.13) de "la Directiva", tales como: **a)** incumplimiento y/o desnaturalización de su finalidad; **b)** renuncia a la afectación en uso; **c)** extinción de la entidad afectataria; **d)** destrucción del bien; **e)** consolidación de dominio; **f)** cese de la finalidad; y **g)** otras que determine por norma expresa. A ello, se debe agregar, aquéllas obligaciones que emanan del título de afectación en uso (acto administrativo);

11. Que, en efecto, la Subdirección de Supervisión llevó a cabo una supervisión de acto (afectación en uso de "el predio"), para ello inspeccionó "el predio", a efectos de

⁴ Aprobado por el Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA, publicado en el diario oficial "El Peruano", el 17 de marzo de 2006.

⁵ Cabe precisar que la Sexta Disposición Complementaria y final del TUO de la Ley N° 29151 dispuso el cambio de denominación de la Superintendencia de Bienes Nacionales por el de Superintendencia Nacionales de Bienes Estatales.

⁶ La Segunda Disposición Complementaria de la Ley N° 28923, modificó la denominación de la "Comisión de Formalización de la Propiedad Informal" por la de "Organismo de Formalización de la Propiedad Informal".

⁷ Aprobado por Resolución n° 050-2011/SBN, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 17 de agosto de 2011.

⁸ Aprobado por Resolución n° 063-2018/SBN, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 16 de agosto de 2018.

⁹ Tratándose de predios del Estado bajo administración de la SBN, el inicio del citado procedimiento estará a cargo de la SDS.





RESOLUCIÓN N° 1260-2019/SBN-DGPE-SDAPE

determinar si "el afectatario" cumple con la finalidad para la cual se le otorgó; producto de las referidas inspecciones se emitieron las Fichas Técnicas n.° 1062-2018/SBN-DGPE-SDS del 04 de julio de 2018 y 0297-2019/SBN-DGPE-SDS del 29 de marzo de 2019 (fojas 6 y 11), Panel Fotográfico y Plano de Diagnostico-Ubicación (fojas 7 al 9 y 12 al 15), que sustentan a su vez el Informe de Brigada n.° 626-2019/SBN-DGPE-SDS del 26 de junio de 2019 (fojas 2 al 5), según el cual, "el afectatario" viene incumpliendo con la finalidad de la afectación en uso descrita en el literal a) del décimo considerando de la presente resolución; toda vez que el área de 551,18 m² se encuentra ocupado por una edificación de material noble de un nivel techado con calamina observándose un cartel con la leyenda "Asociación de Propietarios de Vivienda Año Nuevo Sector B Zona D-E Comas - Local Comunal D-4", y el área de 248,82 m² encontrándose sin uso y con montículos de desmote, basura, escombros y restos de un pozo de agua en desuso; por información de vecinos el área ocupada vendría siendo alquilada para el funcionamiento de un taller de fabricación de muebles y eventualmente para reunión de los pobladores de la zona, asimismo cuenta con todos los servicios básicos;

12. Que, la Subdirección de Supervisión de conformidad con lo dispuesto en el numeral 23.1.2 del artículo 23 del T.U.O de la Ley n.° 27444 "Ley de Procedimiento Administrativo General", solicitó a la Unidad de Trámite Documentario efectuar la publicación del contenido del Oficio n.° 708-2019/SBN-DGPE-SDS del 02 de abril de 2019 (fojas 17) a fin que "el afectatario" remita la documentación relevante en el plazo de diez (10) días hábiles, publicado el 7 de mayo de 2019 (fojas 25 y 26), en el diario Oficial "El Peruano" y de mayor circulación "Expreso"; sin embargo, no presentó documento alguno;

13. Que, asimismo con Oficio n.° 994-2019/SBN-DGPE-SDS del 7 de mayo de 2019 (fojas 23), la Subdirección de Supervisión solicitó a la Municipalidad Distrital de Comas, sirva informar si en el Registro Único de Organizaciones Sociales (R.U.O.S) se encontraba registrada la organización social denominada "Asentamiento Humano Año Nuevo Zona D" y remita el documento que acredite la actual junta directivo si consta anotada el cambio de denominación de la organización; en respuesta la Municipalidad con Carta n.° 091-2019-SGAOS-GPV-MC del 20 de mayo de 2019 (S.I. n.° 16588-2019) (fojas 27), informó que no se encontró registro alguno vigente de la mencionada asociación;

14. Que, mediante Oficio n.° 6917-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 13 de setiembre de 2019 (fojas 34), esta Subdirección en aplicación del primer párrafo del numeral 3.15) de "la Directiva" solicitó los descargos a "el afectatario", otorgándole un plazo de quince (15) días hábiles, computado desde el día siguiente de su notificación. Asimismo, del 5 de octubre de 2019, se publicó el contenido del citado oficio en el diario "Expreso" (fojas 37), no emitiendo sus descargos respectivos;

15. Que, tomando en consideración lo informado por la Subdirección de Supervisión luego de la inspección técnica, ha quedado demostrado que el "Asentamiento Humano Año Nuevo Zona D", no ha cumplido con destinar "el predio" a la finalidad otorgada y además el inmueble se encuentra ocupado; de igual forma no ha emitido sus descargos



respectivos, conforme se advierte del reporte del Sistema Integrado Documentario SID (fojas 38); por lo que corresponde a esta Subdirección tramitar la extinción de la afectación en uso por incumplimiento de la finalidad en favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales;

Respecto de la intervención de terceros en el procedimiento

16. Que, el numeral 71.3 del artículo 71° del Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General¹⁰ (en adelante "LPAG"), los terceros pueden apersonarse en cualquier estado del procedimiento, teniendo los mismos derechos y obligaciones de los participantes en él, concordante con el artículo 62° de la citada Ley¹¹;

17. Que, a través de la Carta s/n con S.I. n° 13917-2019 del 29 de abril de 2017 (fojas 18), el presidente de la "Asociación de Propietarios de Vivienda Año Nuevo Sector B Zona D-E Comas", representada por Julio Cesar Garcia Herrera, remite a esta Superintendencia descargos correspondientes al Oficio n.° 708-2019/SBN-DGPE-SDS, al respecto, de lo evaluado se advierte que la asociación mantiene la posesión de "el predio", asimismo manifestó ser "el afectatario" del mismo;

18. Que, del descargo señalado en el párrafo precedente, así como de la información remitida por la Subdirección de Supervisión, no sólo se corrobora que "el predio" se encuentra ocupado por terceros (taller para fabricación de muebles), es decir, persona distinta a "el afectatario", sino que además el representante de la "Asociación de Propietarios de Vivienda Año Nuevo Sector B Zona D-E Comas" señaló que otorgó en alquiler parte de "el predio" a dicho taller; no obstante queda comprobado que la mencionada Asociación no cuenta con la calidad de administrador ni de propietario, en consecuencia no cuenta con la competencia de otorgar derechos a terceros;

19. Que, finalmente, respecto del derecho de propiedad, debemos señalar que conforme se expuso en el séptimo considerando de la presente resolución, "el predio" es de propiedad del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales;

20. Que, es conveniente precisar que la referida Asociación, no demostró ser el sujeto legitimado para intervenir en el presente procedimiento administrativo, toda vez que no acreditó ser "el afectatario", más aun considerando lo expuesto en el décimo tercer considerando de la presente resolución, en la que la Municipalidad informó que "el afectatario" no tiene resolución de reconocimiento municipal vigente; por lo tanto, corresponde continuar con el procedimiento, debiéndose declarar la extinción de la afectación en uso;

21. Que, sin perjuicio de lo expuesto, dicha información no es relevante en el presente proceso solo pone de conocimiento, no determino la decisión de fondo del proceso; demostrando que "el afectatario" incumplió con la finalidad asignada;

22. Que, asimismo estando a que "el predio" se encontraba ocupado por terceros, conforme a lo señalado en las Ficha Técnica n° 1062-2018/SBN-DGPE-SDS y 0297-2019/SBN-DGPE-SDS (fojas 6 y 11), corresponde remitir una copia de la presente a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, para que evalúe las acciones de su competencia;

De conformidad con lo dispuesto en el "TUO de la Ley", "el Reglamento", "ROF de la SBN", la Resolución 005-2019/SBN-GG y los Informes Técnicos Legales n°^{10S} 2152 y 2153-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 8 de noviembre de 2019 (fojas 39 al 42);

¹⁰ Aprobado por el Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 25 de enero de 2019.

¹¹ Artículo 62.- Contenido del concepto administrado

Se consideran administrados respecto de algún procedimiento administrativo concreto:

1. Quienes lo promuevan como titulares de derechos o intereses legítimos individuales o colectivos.

2. Aquellos que, sin haber iniciado el procedimiento, posean derechos o intereses legítimos que pueden resultar afectados por la decisión a adoptarse.



**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN DEL
PATRIMONIO ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 1260-2019/SBN-DGPE-SDAPE

SE RESUELVE:

PRIMERO: Disponer la **INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, del predio de 800,00 m² ubicado en el lote "LC4" Zona "D" del Asentamiento Humano "Año Nuevo", distrito de Comas, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida n.° P01166493 del Registro de Predios de Lima, Zona Registral n.° IX - Sede Lima, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.



SEGUNDO: Disponer la **EXTINCIÓN DE LA AFECTACIÓN EN USO** otorgada al "**ASENTAMIENTO HUMANO AÑO NUEVO ZONA D**" por incumplimiento de la finalidad en favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, respecto al predio descrito en el artículo que antecede.

TERCERO: REMITIR copia de la presente resolución a la Procuraduría Pública de esta Superintendencia, conforme a lo expuesto en el vigésimo segundo considerando de la presente resolución.

CUARTO: REMITIR copia autenticada de la presente resolución al Registro de Predios de Lima, Zona Registral n.° IX - Sede Lima, para su inscripción correspondiente.

Comuníquese y regístrese.-




Abog. CARLOS REÁTEGUI SÁNCHEZ
Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES